

Законодатели предлагают полный запрет на узаконивание самостроя

В Госдуму внесен крайне любопытный законопроект, который наверняка вызовет немалый шум. У законопроекта уже сейчас появилась масса сторонников и не меньше противников. Документ нацелен на противодействие легализации самовольных построек в судебном порядке.

Группа депутатов — авторов проекта уверена, что сложившийся сегодня порядок выдачи законных документов незаконным зданиям и сооружениям надо срочно менять.

Фактически законодатели стараются закрыть «дыру» в законе, которая, с одной стороны, плодит коррупционные схемы, когда, построив незаконно дворец, можно потом решить вопрос с его оформлением, а с другой — открывает дорогу строителям многоэтажек на шести сотках.

В Гражданском кодексе законодатели предлагают зафиксировать, что «лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности». «Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки», — говорится в проекте закона.

Ведь вот что происходит сегодня. Гражданский кодекс позволяет заинтересованным гражданам при определенных обстоятельствах, так сказать, ввести самовольную постройку в гражданский оборот.

В пояснительной записке к документу авторы законопроекта так объясняют его необходимость: «В последнее время проблема самовольных построек — в основном, многоэтажных жилых домов и коммерческих строений — приобрела угрожающие масштабы». По утверждению разработчиков местные власти оказались «не в состоянии

самостоятельно разрешить ситуацию».

Пользуясь «лазейкой» в законодательстве, недобросовестные застройщики возводят без разрешительных документов или с отклонениями от параметров выданного разрешения на строительство многоквартирные дома, таунхаусы, офисные здания, а затем узаконивают эти объекты и строения через суды, подчеркивают разработчики. И добавляют: «Примечательно, что две трети самостроев либо узакониваются через суд, либо суд отказывает администрациям муниципалитетов в требовании о сносе».

Один из авторов документа Андрей Руденко отмечает: «Ситуация напоминает игру: одна инстанция разрешает, другая запрещает. Дельцы научились выживать в этих условиях, и пока идут споры, вырастают дома и продаются квартиры. В итоге выигрывает горстка людей, а страдают все жители. Если же на сторону нарушителя встает суд, это полностью связывает руки главам муниципалитетов».

Сколько сегодня самостроев получили право на жизнь после решения судов, никто не считал, и специальной статистики на этот счет пока не существует. Но уже то, что коммерческих контор, которые предлагают за немалые деньги узаконить незаконный небоскреб, с каждым годом становится все больше, — неоспоримый факт. Причем рост подобных фирм идет в геометрической прогрессии.

Проблемы самостроя рассматриваются на самых высоких уровнях. Не так давно этим занимался и Верховный суд. Он собрал судебную практику за несколько лет и специально проанализировал дела о незаконных строениях.

Нужно пояснить, что суд занимался строениями, которые появились вообще без разрешений и согласований. До сих пор в одних регионах такие бани, гаражи и дома узаконивают, в других — нет. А все потому, что в стране нет единой практики рассмотрения подобных дел, и служители Фемиды пользуются разными нормами закона.

Сегодня, пока не принят новый документ, узаконить самострой можно только через суд, причем не арбитражный, а общей юрисдикции (даже если здание нежилое). Правда, есть важная оговорка: иск судья должен принять только в том случае, если человек

предоставит доказательства своих попыток узаконить строительство. Это могут быть заявления в разные инстанции в любом виде, пусть даже на них не было ответа или получен отказ.

Другой важный момент: незаконно построенный объект можно узаконить, только если он находится на земле того, кто его возвел, и отвечает санитарному, экологическому и прочим нормам законодательства.

Если эти условия выполнены, то судья должен в своем решении прописать параметры самостроя — площадь, назначение, расположение. Это позволяет, с одной стороны, упростить регистрацию, с другой — не регистрировать на основании судебного решения другой самострой, что тоже случается.

Но это голая теория. Практика же куда разнообразнее.

Придет ли конец судебным разрешениям на многоэтажки в городе, покажет самое ближайшее время.

Екатерина ДУБЫНИНА,

студентка Международного института судебных экспертиз и права КрасГАУ